

MONACOFONTES

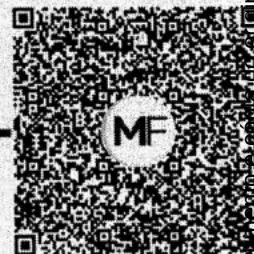
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

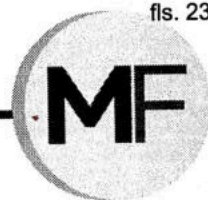
MF

**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara
Cível - Foro Regional IV - Lapa, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 1014238-34.2019.8.26.0004
Autos :- Execução de Título Extrajudicial
**Requerente :- Condomínio Conjunto Residencial Alto do
Jaraguá**
Requerido :- José Alves de Assis

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO





SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional	15
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	16
IV.1	Método Comparativo	16
IV.2	Tratamento por fatores.....	18
IV.3	Zonas de características homogêneas	21
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	22
IV.5	Grau de precisão.....	22
IV.6	Método Ross/Heidecke	23
V	AVALIAÇÃO	26

MONACOFONTES

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

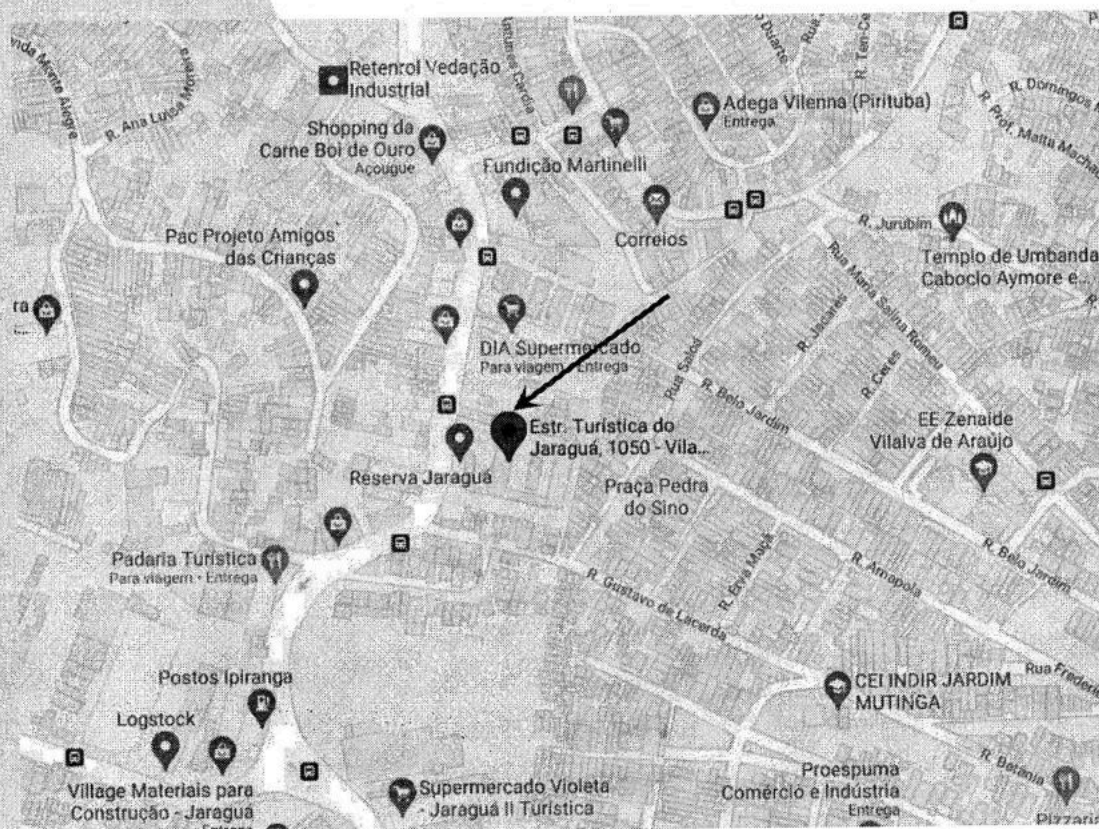
MF

V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	26
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	26
V.2	Fatores Homogeneizantes	34
V.2.i	Grau de Precisão	37
V.2.ii	Grau de Fundamentação	38
VI	VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL	40
VI.1	Direitos Aquisitivos	41
VI.2	Grau de Fundamentação	42
VII	ENCERRAMENTO	43

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento Nº 91, Bloco 02, localizada no Edifício Friburgo, integrante do Conjunto Residencial Alto do Jaraguá, situado à Estrada Turística do Jaraguá, Nº 1050 - Vila Jaraguá, São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 63.582, junto ao 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Edifício Friburgo.



Acima, temos uma ilustração do "Google Maps", onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.



II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 476 - A do CPC, informando a data e horário da realização dos trabalhos. **entretanto, quando da vistoria, não foi permitida a entrada no imóvel objeto, por sua atual ocupante, impossibilitando o acesso à sua área privativa.**

Assim, acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria à unidade, este Signatário se coloca à disposição para novo agendamento de vistoria.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do Edifício Friburgo, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu "correto" valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento nº 91, Bloco 02, localizada no Edifício Friburgo, integrante do Conjunto Residencial Alto do Jaraguá, situado à Estrada Turística do Jaraguá, Nº 1050 Vila Jaraguá, São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 63.582, junto ao 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

A seguir, tem-se uma demonstração da imagem aérea da região, onde nota-se a localização do Edifício Friburgo.



Acima, temos uma imagem aérea, onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com o retângulo vermelho. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do Edifício.



De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS

pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

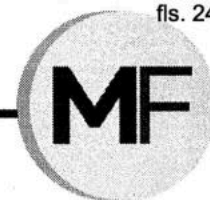
O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°29'7.43"S**
- ✓ Longitude :- **46°45'18.15"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O Edifício Friburgo possui frente para Estrada Turística do Jaraguá, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

MONACOFONTES

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA



Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma tomada da Estrada Turística do Jaraguá, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

Acima e abaixo, nota-se o quadro de parâmetros de parcelamento do solo, referente ao zoneamento de São Paulo.

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (f)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
		ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
		ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme já relatado, fora agendada uma vistoria, entretanto, não fora possível a entrada na unidade, visto que a atual ocupante do imóvel objeto não permitiu a entrada, restando, portanto, infrutífera, a colheita de material fotográfico.

Assim, conforme já relatado anteriormente, acaso o E. Juízo entenda ser necessário o acesso as dependências da unidade e Condomínio, este Signatário se coloca à disposição para reagendamento.

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício Friburgo, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Estrada Turística do Jaraguá, Nº 1050 – Vila Nova Jaraguá, São Paulo/SP.



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Edifício Friburgo.

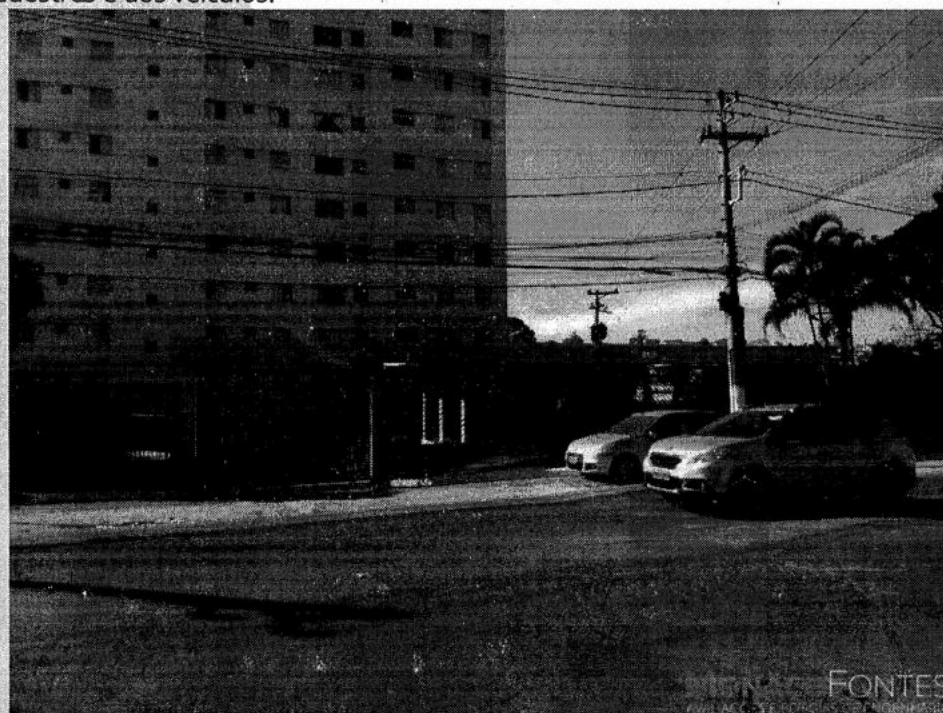
MONACOFONTES

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MF



Acima e abaixo, tem-se outra tomada do referido Edifício, onde pode-se observar o acesso aos pedestres e aos veículos.



Playground

O playground apresenta paredes e teto revestidos com massa fina pintada e janela e porta em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o playground, onde nota-se suas características.



III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento Nº 91, localizada no Edifício Friburgo, situado à Estrada Turística do Jaraguá, Nº 1050 – Vila Nova Jaraguá, São Paulo/SP, o qual de acordo com a matrícula Nº 63.582, do 16º CRI da Capital, fls. 172/177, possui a seguinte descrição:

“(...) Apartamento Nº 91, localizado no 9º andar do EDIFÍCIO FRIBURGO, bloco 2, integrante do “CONJUNTO RESIDENCIAL ALTO DO JARAGUÁ”, situado à Estrada Turística do Jaraguá, Nº 30, no 31º subdistrito – Pirituba, com a área útil de 45,7881 m², e fração ideal no terreno de 0,36043%, cabendo-lhe o direito de uma vaga na garagem situada no sub-solo e pavimento térreo do conjunto, em local indeterminado. (...)”

Portanto, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área privativa equivalente a **45,7881 m² (quarenta e cinco metros quadrados e sete mil oitocentos e oitenta e um decímetros quadrados)**.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os

coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

Para a avaliação da unidade habitacional em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator

Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{PC} = (F_{PCA} / F_{PCE})^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})^{0,2}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{0,2}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel : - Apartamento Padrão Médio
- Idade aparente : - 30 (trinta) anos;
- Estado de Conservação : - Necessitando de Reparos Simples;
- Quantidade de Quartos : - 02 (dois);
- Vagas : - 01 (uma)

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Metropolitana São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, zona de Ocupação Vertical (Incorporação), bem como na 5ª Zona, Incorporações Padrão Médio.

A 5ª Zona compreende regiões dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média.

ibape SP

Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

PLANO DO MAPA: (TORREDE FERRARIAS NACIONAL)

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações															
ZONA		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência característico do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais												
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade																	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima																			
		F _r	P _m	P _m	"F"	"P"	C _e	C _a															
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	6	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.												
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 600	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.												
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000													
Grupo II: Zonas ocupação vertical (uso residencial)	4ª Zona Incorporações e Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	-	2000	≥ 800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.												
	5ª Zona Incorporações e Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)*	(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.												
	6ª Zona Incorporações e Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	-	2500	1.200 - 4.000 (1)*													

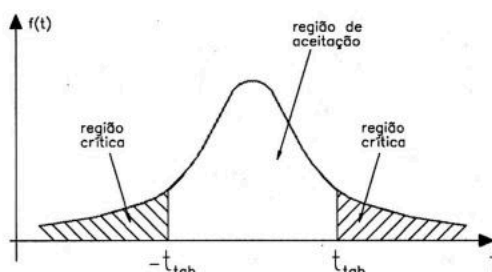
Acima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - São Paulo- IBAPE/SP – 2011.

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-

Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017"**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice R8N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, foram percorridas diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, vagas de garagem, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores "Valorizante" ou "Desvalorizante" do imóvel.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



Acima temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

MONACOFONTES

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MF

ELEMENTO 01			
Endereço: Estrada Turística do Jaraguá, Nº 1050		Ofertante: Mediz Imóveis Ltda.	
Cidade: São Paulo	Bairro: Vila Jaraguá	Informante: diz Imóveis Ltda.	Tipo: oferta
IF: 230		Telefone: 11) 3902-7180	Data: jul/21
Setor: 124	Quadra: 144	Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jaragua-zona-norte-sao-paulo-com-paragem-52m2-venda-RS240000-id-1404905493/	
Lat: 23°29'7.43"S	Long: 46°45'18.15"O		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	52,00m²	Segurança:	1
Andar:	1º	Sistema de Lazer (opções)	5
Quantidade de Quartos:	2 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	52,00	30	
Classe de Conservação	C		
Termo	mínimo	1	
Ir = 60	%vida:	50%	
K = 0,609	R = 20		
Foc:	0,6874		
Fator de ponderação do padrão:	1,692		
H82N:	R\$ 1.708,12/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 103.307,44			
VALOR TOTAL			
R\$ 240.000,00			
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO			
R\$ 2.628,70/m²			

loft

Comprar Vender Propriedades Loft Condições Crédito Mais Entrar

Loft > São Paulo > Zona Sul > Estrada Turística 99 Jangaú > Imóvel 221823

Estrada Turística do Jaraguá 1050, São Domingos

Ao 61 - 6º andar - São Domingos, São Paulo-SP Ver no mapa

Apartamento Condomínio Localização Planta Financiamento

Apartamento 6º andar	51 m² R\$ 4.812/m²	2 quartos sem suite	1 vaga
1 Banheiro	Sem da marinha na sala	Sem taxa de corretagem	

Valor à vista

R\$ 220.000

Agende visita

Agende sua visita gratuita e sem compromisso.

Parcelado a partir de R\$ 1.443/mês

Condomínio R\$ 418/mês

IPTU Isento

Ainda tem dúvidas? Fale conosco:

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica
• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

Endereço:	<u>Estrada Turística do Jaraguá, N° 1050</u>		
Cidade:	<u>São Paulo</u>	Bairro:	<u>Vila Jaraguá</u>
IF :	<u>230</u>		
Sector	<u>124</u>	Quadra	<u>144</u>
Lat	<u>23°29'7.43"S</u>	Long	<u>46°45'18.15"O</u>

Ofertante: MEDIZ IMOVEIS
 Informante: EDIZ IMOVEIS Tipo: oferta
 Telefone: (11) 39027180 Data: jul/21
 Site: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-vila-jaragua-na-estrada-2954804787.html>

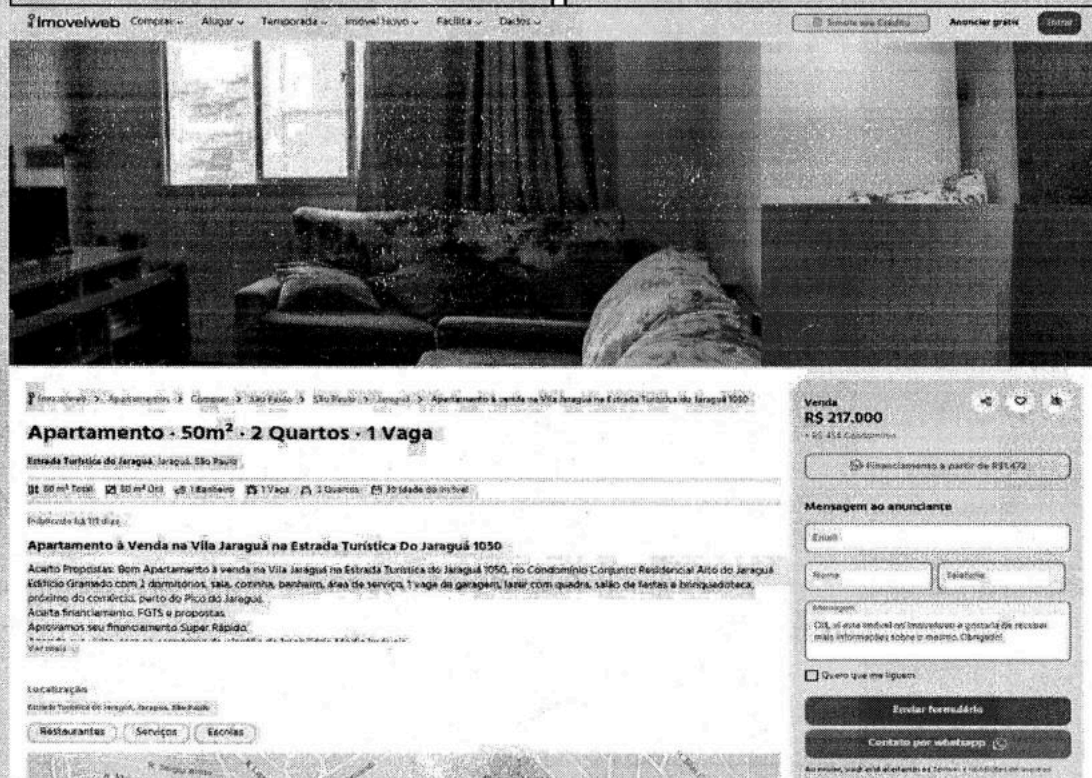
Área Útil (m²) :	50,00m²
Andar :	7º
Quantidade de Quartos :	2 quartos
Vagas de Garagem :	1 vaga

Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	5

Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	50,00	30
Classe de Conservação	D	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	50%
K = 0,574	R = 20	
Foc:		0,65955
Fator de ponderação do padrão:		1,692
H82N:		R\$ 1.708,12/m²

R\$ 95.309,56

RS 217.000,00

R\$ 2.433,81/m²

• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

MONACOFONTES

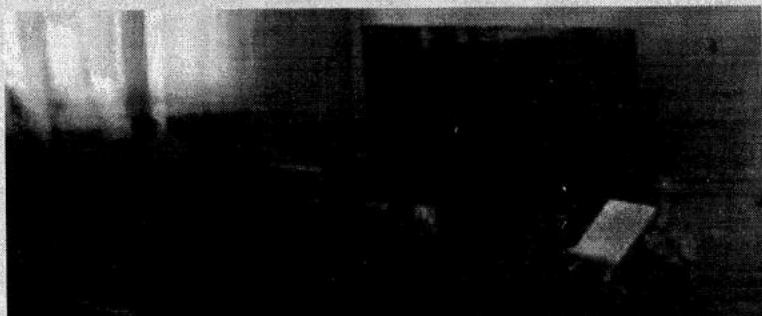
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MF

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Estrada Turística do Jaraguá, N° 1050</u>		Ofertante: <u>MEDIZ IMOVEIS</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>	Bairro: <u>Vila Jaraguá</u>	Informante: <u>EDIZ IMOVEIS</u>	Tipo: <u>oferta</u>
IF: <u>230</u>		Telefone: <u>(11) 39027180</u>	Data: <u>jul/21</u>
Setor: <u>124</u>	Quadra: <u>144</u>	Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-vila-jaragua-na-estrada-2947780556.html	
Lat: <u>23°29'7.43"S</u>	Long: <u>46°45'18.15"O</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²):	48,00m²	Segurança:	1
Andar:	6º	Sistema de Lazer (opções)	5
Quantidade de Quartos:	2 quartos		
Vagas de Garagem:	1 vaga		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	48,00	30	
Classe de Conservação	C		
Termo	mínimo 1		
Ir = 60	%vida: 50%		
K = 0,609	R = 20		
Foc:		0,6874	
Fator de ponderação do padrão:		1,692	
H82N:		R\$ 1.708,12/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 95.360,72			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 230.000,00		R\$ 2.804,99/m²	

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Facilita Dados

Imóvel em Construção Anúncio grátis Fazer



imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > São Paulo > Imóvel > Apartamento à venda na Vila Jaraguá na Estrada Turística do Jaraguá 1050

Apartamento - 48m² - 2 Quartos - 1 Vaga

Estrada Turística do Jaraguá, Jaraguá, São Paulo

48 m² Total 48 m² Útil 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos 28 Idade do imóvel

Publicado há mais de 1 ano

Apartamento à Venda na Vila Jaraguá na Estrada Turística do Jaraguá 1050

Apartamento à venda na Vila Jaraguá na Estrada Turística do Jaraguá 1050, no Condomínio Residencial Alto do Jaraguá com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, lazer com quadra, salão de festas e jogos, churrasqueira, 1 vaga de garagem, portaria 24 horas, próximo do comércio em geral, Mercado Dia, Mercado Violeta, próximo do Pico do Jaraguá.

Agende sua visita com os corretores de plantão

Localização:

Rodovia Duque de Caxias, Jaraguá, São Paulo

Restaurantes Serviços Escolas

Venda
R\$ 230.000
= R\$ 230.000
R\$ 230.000

Financiamento a partir de R\$ 1.100

Mensagem ao anunciante

Email

Nome Telefone

Segurança

Olá, sou a [nome] do Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o imóvel oferecido

☐ Quero que me liguem

Enviar formulário

Contato por whatsapp

Assim que você está enviando sua mensagem, o imóvel será publicado no site do Imovelweb

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

[illegible]

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica
• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAULO DE SOUZA LIMA, liberado nos autos em 18/02/2022 às 08:06 .
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARUFFI ABRACOMARIN FORTES, liberado nos autos em 18/02/2022 às 08:06 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.trf4.jus.br, informe o processo 00000000000000000000 e o número WLAP21701299704 para obter o código de verificação.

MONACOFONTES

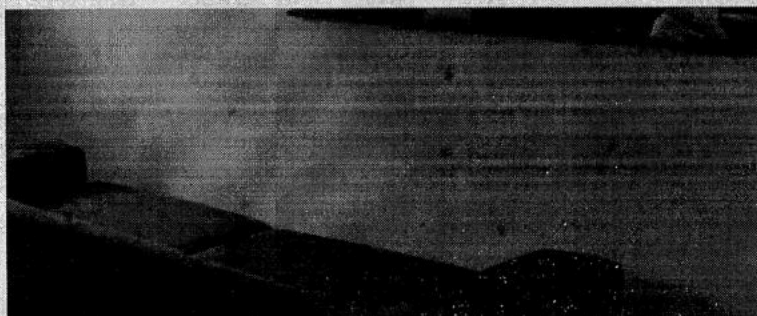
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MF

ELEMENTO 06		
Endereço: Estrada Turística do Jaraguá, Nº 1050		Ofertante: MEDIZ IMOVEIS
Cidade: São Paulo	Bairro: Vila Jaraguá	Informante: EDIZ IMOVEIS
IF: 230		Tipo: oferta
Setor: 124	Quadra: 144	Telefone: (11) 39027180
Lat: 23°29'7.43"S	Long: 46°45'18.15"O	Data: jul/21
		Site: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apa-rtamento-a-venda-na-vila-jaragua-na-estrada-2949812320.html
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO
Área Útil (m²):	49,00m²	Segurança:
Anclor:	5°	
Quantidade de Quartos:	2 quartos	Sistema de Lazer (opções)
Vagas de Garagem:	1 vagas	
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	49,00	30
Classe de Conservação	D	
Termo	mínimo 1	
Ir = 60	%vida: 50%	
K = 0,574	R = 20	
Foc:		0,65955
Fator de ponderação do padrão:		1,692
H82N:		R\$ 1.708,12/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 93.403,37		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 225.000,00		R\$ 2.685,65/m²

Imovelweb Contador Auger Temporada Imóvel Novo Facilita Dados

Busque aqui Imóveis Anunciar grátis Entrar



Apartamento - 49m² - 2 Quartos - 1 Vaga

Estrada Turística do Jaraguá, Jaraguá, São Paulo

49 m² Total 49 m² Útil 15 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos 35 Idade do imóvel

Publicado há mais de 1 ano

Apartamento à Venda na Vila Jaraguá na Estrada Turística Do Jaraguá 1050

Apartamento à venda na Vila Jaraguá na Estrada Turística do Jaraguá 1050, no Condomínio Edifício Residencial Alto do Jaraguá com 2 dormitórios, sala, cozinha americana, banheiro, área de serviço, lazer com quadra, salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca, 1 vaga de garagem, excelente localização, região privilegiada com comércio em geral, Pico do Jaraguá, Aceita Financiamento, FGTS.

Agende sua visita com os corretores de plantão

Entrevistação

Estrada turística do Jaraguá, Jaraguá, São Paulo

Restaurantes Serviços Escolas

Prac. Vista Verde

Parque Santa Mônica

Venda

R\$ 225.000

R\$ 432 Condições

Financiamento a partir de R\$1522

Mensagem ao anunciante

Email

Nome Telefone

Observações

Por favor, envie e-mail no intervalo de 7 a 30 dias de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigada.

☐ Quero que me liguem

Enviar formulário

Contato por whatsapp

Se enviar, você está concordando em termos e condições de uso e de política de privacidade

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

V.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 1.986,68/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.986,68/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.906,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.986,68/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.906,19/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.906,19/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.167,16/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.895,67/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.999,81/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.325,82/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.218,81/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.226,46/m ²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.986,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.986,68/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.986,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.986,68/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.906,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.906,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.986,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.986,68/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.906,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.906,19/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.906,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.906,19/m ²

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.986,68/m ²	0,97	-53,30	-0,03	R\$ 1.933,38/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.986,68/m ²	0,97	-53,30	-0,03	R\$ 1.933,38/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.906,19/m ²	0,98	-35,74	-0,02	R\$ 1.870,45/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.986,68/m ²	0,97	-53,30	-0,03	R\$ 1.933,38/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.906,19/m ²	0,98	-35,74	-0,02	R\$ 1.870,45/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.906,19/m ²	0,98	-35,74	-0,02	R\$ 1.870,45/m ²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.986,68/m ²	1,04	73,78	0,04	R\$ 2.060,46/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.986,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.986,68/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.906,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.906,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.986,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.986,68/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.906,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.906,19/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.906,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.906,19/m ²

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.986,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.986,68/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.986,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.986,68/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.906,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.906,19/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.986,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.986,68/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.906,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.906,19/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.906,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.906,19/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.167,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.167,16/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.895,67/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.895,67/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.999,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.999,81/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.325,82/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.325,82/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.218,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.218,81/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.226,46/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.226,46/m ²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.167,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.167,16/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.895,67/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.895,67/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.999,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.999,81/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.325,82/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.325,82/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.218,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.218,81/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.226,46/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.226,46/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Julho de 2021**.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 4.174,32/m ²
2	R\$ 3.829,05/m ²
3	R\$ 3.870,26/m ²
4	R\$ 4.259,20/m ²
5	R\$ 4.089,26/m ²
6	R\$ 4.096,92/m ²
média	R\$ 4.053,17/m²
desvio	R\$ 169,72/m²
CV	4%
Linferior	R\$ 2837,22/m²
Lsuperior	R\$ 5269,12/m²

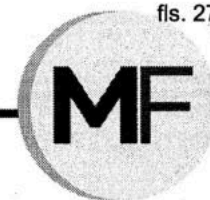
Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 4.053,17/m² (Quatro Mil, Cinquenta e Três Reais e Dezessete Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 4053,17/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 169,72/m ²	
Erro-Padrão		102,26	
IC(significância=20%)	R\$ 3950,91/m ²	< VUmed <	R\$ 4155,43/m ²
Amplitude do IC		5%	

O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III



Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.153,85	4.174,32	1,00
2	3.882,35	3.829,05	0,99
3	3.906,00	3.870,26	0,99
4	4.312,50	4.259,20	0,99
5	4.125,00	4.089,26	0,99
6	4.132,65	4.096,92	0,99

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

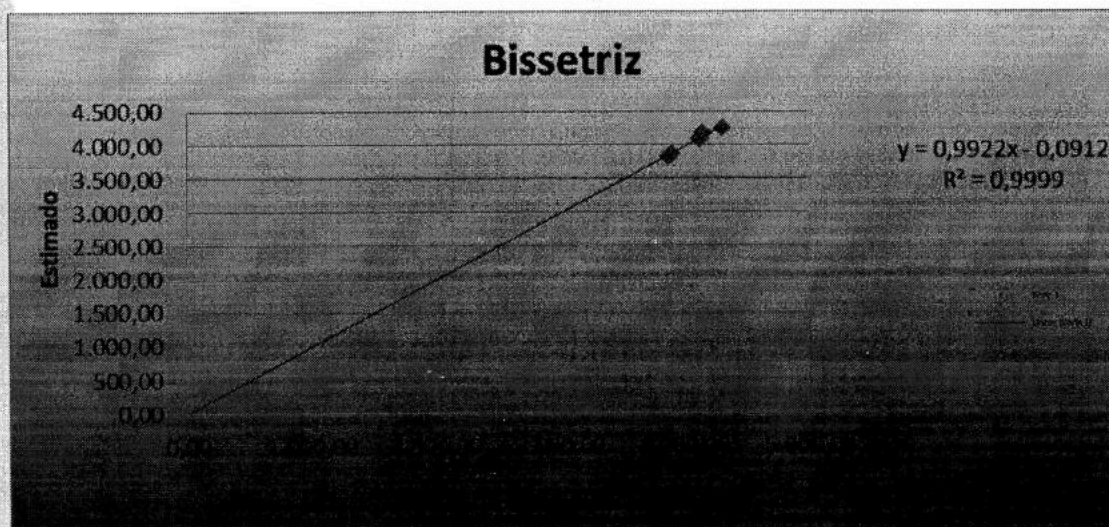


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa superior não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A REFERIDA UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO EDIFÍCIO FRIBURGO NO BAIRRO VILA JARAGUÁ – SÃO PAULO/SP, É DE:

$$Q = R\$ 4.053,17/m^2$$

(Quatro Mil, Cinquenta e Três Reais e Dezessete Centavos por Metro Quadrado),

Julho/2021

VI.1 Direitos Aquisitivos

Conforme descrito no Registro 10/63.582 da matrícula do imóvel em questão, o mesmo encontra-se alienado fiduciariamente, desta feita, a penhora recai sobre os direitos que os executados detêm sobre a unidade objeto.

Assim, o E. Juízo, às fls. 179, determinou que o Banco fiduciário (Caixa Econômica Federal) fosse intimado acerca da penhora, bem como apresentasse a informação acerca do valor total atualizado da dívida, no que tange ao contrato de financiamento garantido por alienação fiduciária.

Entretanto, até o presente momento não foram juntados os documentos solicitados.

Portanto, fora apurado o valor de mercado da unidade objeto, restando pendente o valor dos direitos que os executados detêm sobre a unidade.

Desta feita, após a juntada da documentação, este Signatário aguarda nova intimação para complementação do Laudo Pericial

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 43 (quarenta e três) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 27 de julho de 2021.

MARCIO MONACO/FONTES

Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code

